



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**  
**No 13/891/22**

Արմավիրի մարզ Դալարիկ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է «ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և ՀՀ անշարժ գույքի գնահատում ՀՍ 252-2012 ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 16 /տասնվեց/ էջից:

*ՊՍՏՎԻՐԱՏՈՒՄ*՝ ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժնի Արմավիրի տարածաշրջանի բաժանմունք

*ԳՆԱՀԱՏՈՂ*՝ «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ  
375626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26  
ՀՎՀՀ 02231188  
Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ «Շենավիթ» մ/ճ  
Հեռ. ընդ. 44-28-48  
Գնահատման բաժին 060-65-02-56

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2022



Բովանդակություն

1. Գնահատման հիմք.....	3
2. Գնահատման առարկան.....	3
3. Գնահատման նպատակը.....	3
4. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը.....	4
5. Գնահատման գործառույթը.....	4
6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագննության ամսաթիվն ու տարեթիվը.....	4
7. Գնահատման առաջադրանքը.....	4
8. Հաշվետվության ձևը.....	4
9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
10. Հասկացություն.....	5
11. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	6
12. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք .....	7
13. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը .....	8
14. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում .....	9
15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ...	10
16. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	11
17. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	15
18. Օգտագործված գրականություն.....	16



**Գնահատող կազմակերպության տվյալները**

Աղյուսակ 1

<b>Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը</b>	«Արմեքսպերտիզա» ՍՊԸ
<b>Իրավաբանական հասցեն</b>	ք.Երևան, Գ. Նժդեհ 26
<b>Տնօրեն</b>	Գ. Նանյան

**Գնահատող**

Սույն հաշվետվության կատարողը ունի բարձրագույն կրթություն: Գնահատողի որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 2-ում

Աղյուսակ 2

<b>Ա.Ա.Հ.</b>	<b>Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ</b>
Նորայր Ղափլանյան	Գնահատող /Վկայական ԱԳԳ № 343/ տրված՝ 20.04.2022թ

**1. Գնահատման հիմքը**

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 15.09.2021թ թիվ Ե-3343 գրությունը և հարկադիր կատարող՝ Է.Տորոզյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

**2. Գնահատման առարկան**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում Արմավիրի մարզ Դալարիկ համայնքում գտնվող անշարժ գույքը:

**3. Գնահատման նպատակը**

Գնահատման նպատակը ՀՀ Արմավիրի մարզ Դալարիկ համայնք 04-036-0200-0011 կադաստրային ծածկագրով հողամասի շուկայական արժեքի որոշումն է:

ՀՀ 04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և 19.01.2012թ ուժի մեջ մտած «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին ՀՕ -336-Ն օրենքի /այսուհետև՝ թիվ ՀՕ-189-Ն, ընդունված 04.10.2005թ. օրենք/ 4-րդ հոդվածի 4-րդ պարբերության և Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից մշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության /ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ/ 2012թ. հունիսի 28-ի N36-Վ հրամանով գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012 գրանցված, և գործարկված ՀՄՏ 252-2012թ.Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտի /Այսուհետև Ստանդարտ/ 2.1 կետի բ. ենթակետի պահանջներին համապատասխան սույն հաշվետվության մեջ «շուկայական արժեք» հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել



հավանական գին, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

**4. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը**

Սեփականության իրավունքը հաստատվել է ներկայացված փաստաթղթով՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N 18022014-04-0015 համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի գրանցված սուբյեկտ է հանդիսանում

**5. Գնահատման գործառույթը**

Գնահատման արդյունքները, ընթացիկ շուկայական արժեքը, անհրաժեշտ են անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշման համար:

**6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը**

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 31.08.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 06.09.2022թ.:

**7. Գնահատման առաջադրանքը**

Որոշել Արմավիրի մարզ Դալարիկ համայնքում հասցեում գտնվող պետ. գրանցում ստացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

**8. Հաշվետվության ձևը**

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:



**9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը**

9.1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հոջորդական փուլերից

- Նախապատրաստական փուլ
- Հիմնական փուլ

9.1.1 Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է.

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում ու ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

9.1.2 Հիմնական փուլում իրականացվում է.

- ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում,
- բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
- դ) գնահատում ընտրված մեթոդի /կամ մեթոդների/ կիրառմամբ,
- ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

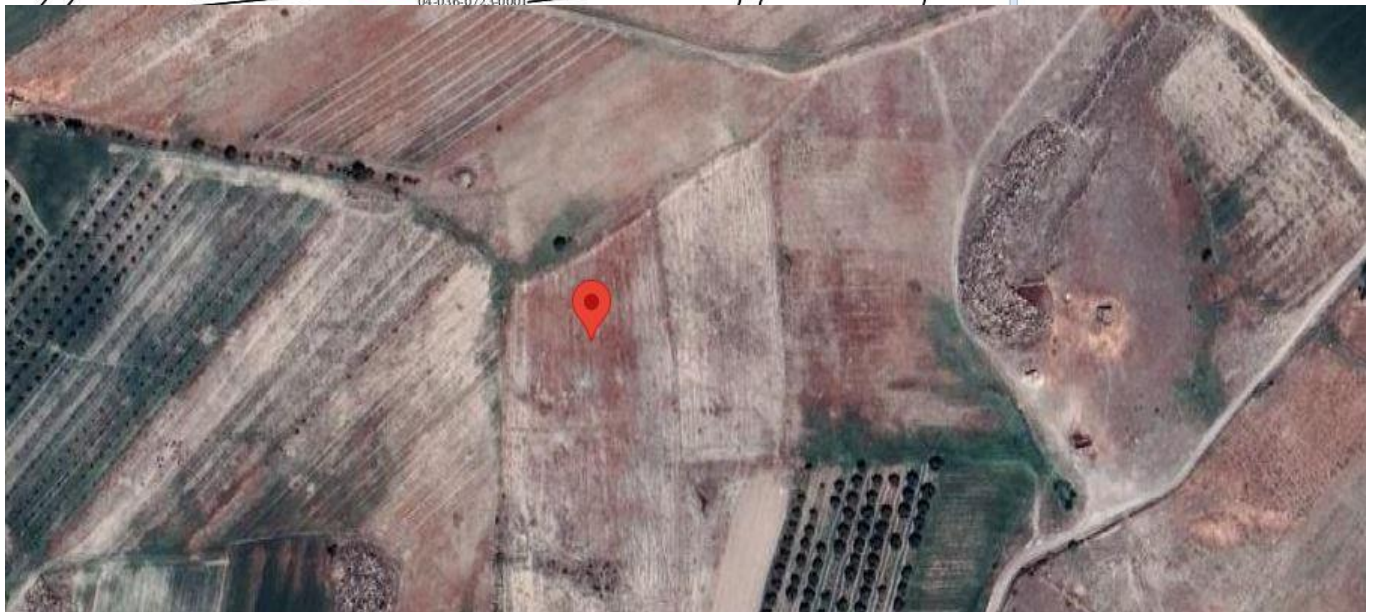
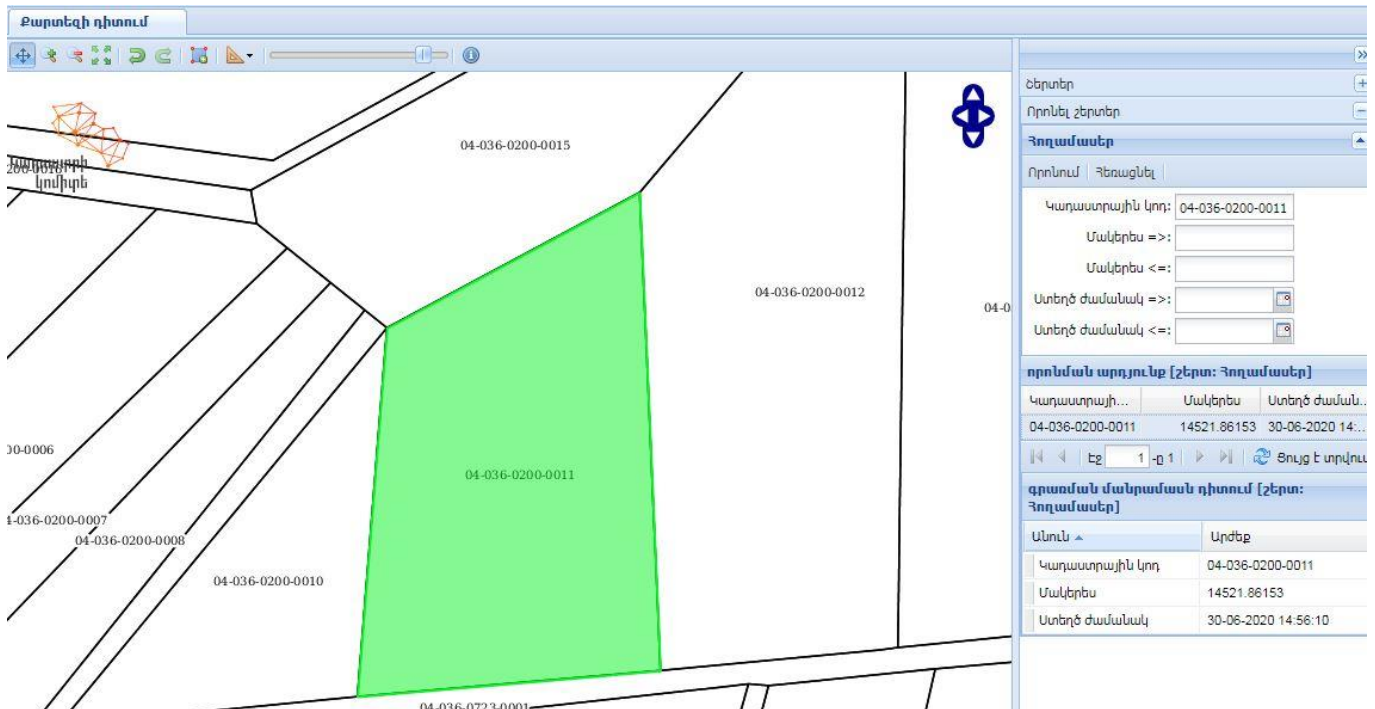
**10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.**

Պատվիրատու	Արմավիրի մարզ գ. Դալարիկ հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Գործարնական նշանակության	վարելահող
Մակերեսը	14520քմ
Սեփականատեր(եր)	Մնացական Մարալովյան
Սեփականության վկայական	N18022014-04-0015
Կադաստրային ծածկագիրը	04-036-0200-0011
Ճակատային մասը (զծմ)	
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
<b>Նկարագիր</b>	
Գնահատվող հողամասը փաստացի բարեկարգ հողամաս է՝ մշակովի, որը տեղակայված է Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղում.	

տեղադրության հղումը՝  
<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B012'16.8%22N+43%C2%B049'12.8%22E/@40.2046791,43.8180303,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x58b521ee93d4c0518m2!3d40.204675!4d43.820219>



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից





### 11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն՝ թույլատրելի, ֆինանսապես՝ իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ գնահատվող անշարժ գույքի օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնցից առավել բարձր արժեքովը (դիտարկում ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից) համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ, որը միաժամանակ պետք է բավարարի հետևյալ չափանիշներին. լինի ֆիզիկապես հնարավոր, ֆինանսապես և տնտեսապես իրագործելի և իրավաբանորեն (օրենքով) թույլատրելի:

*Գնահատման պատվերի համաձայն պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:*

### 12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հիմնականում կիրառվում են երեք դասական ծախսային, եկամտային և համեմատական մեթոդները: Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները: Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարիությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

#### **Ծախսային մեթոդ.**

Ծախսային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Գնահատման ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը ծախսային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմեն այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նմանատիպ հողամասի ձեռքբերման և այն համապատասխան նշանակությամբ և օգտակարությամբ օժտված շինություններով կառուցապատման համար՝ հաշվի առնելով տվյալ գործընթացի ժամանակահատվածը, ռիսկերը և այլ գործոնները: Կուտակված մաշվածությունը շենք-շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է<sup>1</sup>:

Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

ա) վերացվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

<sup>1</sup> ՀՍ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 7.7 կետի 7.7.5 ենթակետ



բ) չվերացվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

**Եկամտային մեթոդ.**

Եկամտային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա: Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները:

Եկամտային մեթոդում փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ<sup>2</sup>:

Սպասումների սկզբունքն եկամտային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը ապագայում եկամուտներ ստանալու սպասումներով ձեռք է բերում անշարժ գույք և տվյալ դեպքում անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է ապագա եկամուտները ներկա արժեքի փոխակերպման միջոցով:

Գնահատման եկամտային մեթոդը ներառում է երկու հիմնական եղանակ՝ եկամտի կապիտալիզացիա և դիսկոնտավորում:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

**Համեմատական մեթոդ.**

Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ:

Գնահատման համեմատական մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը (վարձակալը) տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի, քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար<sup>3</sup>:

Վաճառքների համեմատման մեթոդով որոշված արդյունքի մեծության վերաբերյալ վերջնական որոշումը ընդունվում է գնահատվող անշարժ գույքին առավելագույն նմանություն ունեցող անշարժ գույքի վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

Գնահատողը ունի համեմատման համար բավարար քանակությամբ հավաստի տվյալներ, որը գնահատողի կարծիքով տվյալ մեթոդի կիրառումը կտա իրատեսական արդյունքներ:

<sup>2</sup> ՀՍ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 5.5 կետի 5.5.2 ենթակետ

<sup>3</sup> ՀՍ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 5.5 կետի 5.5.1 ենթակետ





Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մեթոդի կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

### 13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով

Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ: Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել է վերջին 3 ամսվա ընթացքում դիտարկվող տարածքում հողամասերի առաջարկի և որոշ չափով վաճառքի տվյալները:

Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են սեփական ինֆորմացիոն բազան, սեփական բազա, [www.list.am](http://www.list.am), [www.bnakaran.com](http://www.bnakaran.com) և այլ համացանցային կայքեր:

Գնահատման օրվա դրությամբ դոլար-դրամ փոխարժեքը կազմել է՝ *1\$=407դր.* (համաձայն ՀՀ կենտրոնական բանկի պաշտոնական կայքի հրապարակման): 02.09.2022թ

Դիտարկվող համեմատական միավորների գնագոյացնող գործոնների բնութագրերը, մասնավորապես՝ գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ), երկրաչափական կառուցվածքը, ճակատային մասը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, հողի տիպը, հողի հզորությունը, մեխանիկական կազմը, հողի ստրուկտուրան, հողի կլանունակությունը, հումուսի պարունակությունը, մելիորատիվ վիճակը, բերքատվությունը, հողի ռեակցիան, քարքարոտությունը, գրունտային ջրերի մակարդակը, աղակալման աստիճանը, ցեմենտային շերտի առկայությունը և գյուղատնտեսական նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոնները համադրելի են գնահատվող անշարժ գույքի հետ և գտնվում են տարածագնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:



Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համեմատելի տվյալների վերլուծություն

Համեմատության տարրերը	Չափանմիավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Հասցե		Դալարիկ համայնք	Դալարիկ համայնք	Դալարիկ համայնք	Դալարիկ համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			<a href="https://www.list.am/item/16890299">https://www.list.am/item/16890299</a>	<a href="https://www.list.am/item/18136186">https://www.list.am/item/18136186</a>	<a href="https://www.list.am/item/17334367">https://www.list.am/item/17334367</a>
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		1 221 000	20 000 000	7 530 000
Մակերես	քմ	14520	6 600	30 000	12 000
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		185	667	627
<b>N 1</b>			08.2022	08.2022	08.2022
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-18	-67	-63
Ուղղված գինը	դր/քմ		167	600	564
<b>N 2</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		167	600	564
<b>N 3</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		167	600	564
<b>N 4</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		167	600	564

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



<b>N 5</b>					
Ուղղումը	%		20%	-20%	-10%
Ուղղումը	դրամ		33	-120	-56
Ուղղված գինը	դր/քմ		200	480	508
<b>N 6</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		200	480	508
<b>N 7</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		200	480	508
<b>N 8</b>		գյուղնշանակ ության	գյուղնշանակ ության	գյուղնշանակ ության պտղատու այգի	գյուղնշանակ ության պտղատու այգի
Ուղղումը	%		0%	-25%	-25%
Ուղղումը	դրամ		0	-120	-127
Ուղղված գինը	դր/քմ		200	360	381
Կշռային գործակիցը			0.333	0.333	0.333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		<b>313</b>		
<b>Հողամասի արժեքը ՀՀ դրամով</b>			<b>4 544 760 ≈ 4 545 000</b>		

Գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման համեմատական մեթոդով կազմում է **4 545 000/ չորս միլիոն հինգ հարյուր քառասունհինգ հազար/ՀՀ դրամ:**



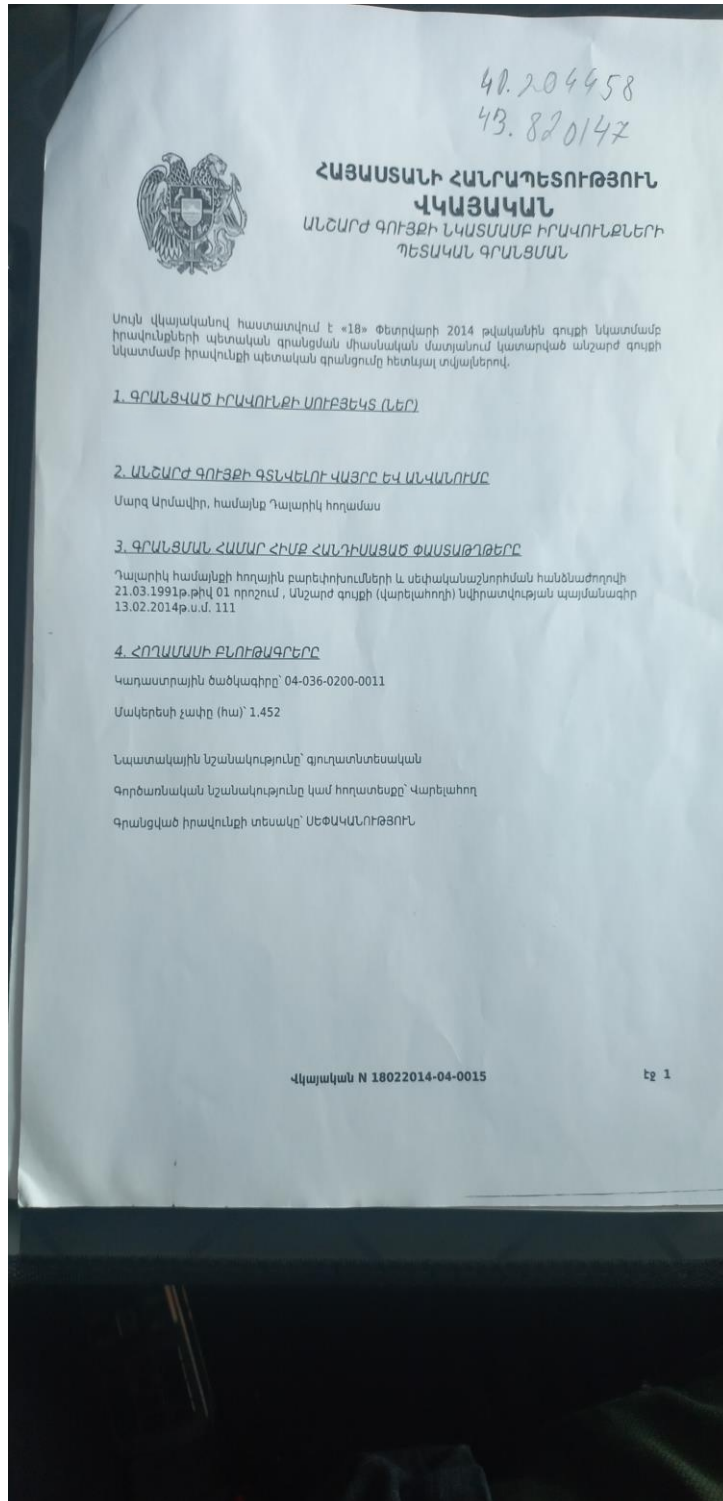
**14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ**

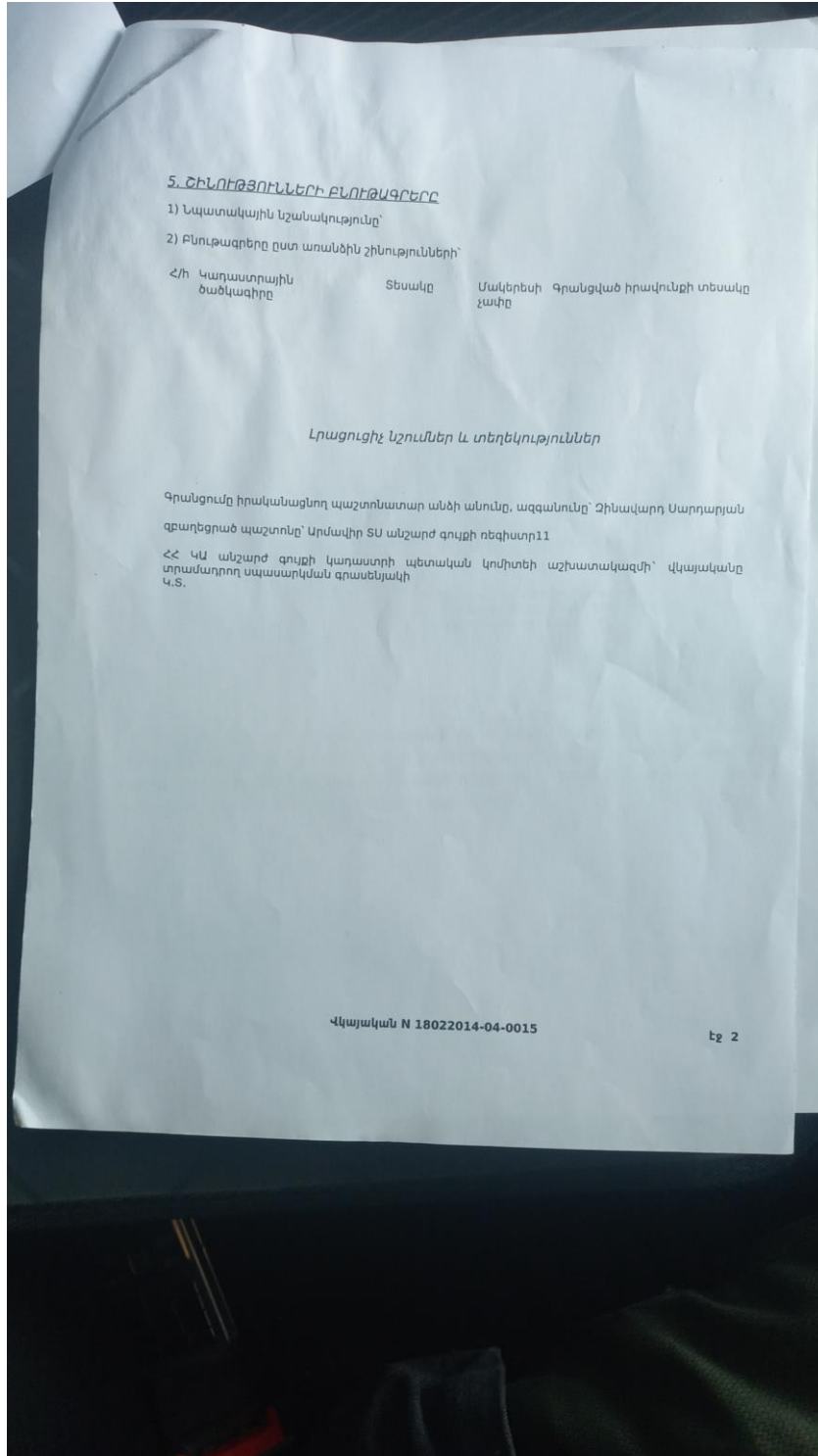
Գնահատման ներկայացված.

Արմավիրի մարզ Դալարիկ համայնքում գտնվող պետգրանցում ստացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **4 545 000/ չորս միլիոն հինգ հարյուր քառասունհինգ հազար/ՀՀ դրամ:**



16. Օգտագործված փաստաթղթեր





5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կարգատրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
-----	-----------------------	--------	---------------	---------------------------

*Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ*

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Չինավարդ Սարգսյան  
զբաղեցրած պաշտոնը՝ նրմավիր SU անշարժ գույքի ռեգիստր11

ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կարգատրային պետական կոմիտեի աշխատակազմի՝ վկայականը  
տրամադրող սպասարկման գրասենյակի  
Վ.Տ.

Վկայական N 18022014-04-0015

Էջ 2



### Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբակտելի մասը:

• Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:

• Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:

• Գնահատողը գործել է որպես անկախ գնահատող:

• Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

• Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

• Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:

• Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերի:

• Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:

• Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:

• Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ երաշխիք:

• Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիքն է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:

• Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:



**Օգտագործված գրականություն**

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն օրենք «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին, ընդունված 04.10.2005թ.:
2. ՀՀ թիվ ՀՕ-336-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին, ընդունված 08.12.2011թ.
3. Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից լրամշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության (ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ-ի) 2012 թվականի հունիսի 28-ի N 35-Վ հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012, գործարկված ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի փոխարեն Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ:
4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՅ 2009):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ-ի 118 կետի աղյուսակ 2):
6. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին, ընդունված 03.04.2002թ.:
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման:
8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման:
9. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:
10. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Նորայր Ղափլանյան

(Վկայական No ԱԳԳ 343)